



TRIBUNALE DI VITERBO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 251/2012



INTEGRAZIONE C.T.U.  
PER L'UDIENZA DEL 21.04.2022



**C.T.U. geometra CESARE FILIPPI**

via Enrico Rizziero Galvaligi 2 – 01030 VITORCHIANO

TEL. 0761 370176 – CELL. 338 8233606 – e.mail cesare.filippi@tin.it – cesare.filippi@geopec.it



## L'INCARICO

In conclusione dell'udienza del 25.11.2021 il Giudice così si esprimeva:

**"... rilevato che dall'elaborato di stima non emerge contezza se il compendio sia o meno gravato da usi civici, livelli o diritti di natura demaniale, manda al nuovo esperto le verifiche sul punto, nonché di chiarire se i lotti abbiano accessi separati dalla via pubblica e, in difetto, quali siano gli accessi possibili ai detti beni, se avvengano da aree non pignorate e se vi siano presumibili costi di costituzione di servitù, eventualmente da costituire, incidenti sul valore di stima."**

Con nota verbale il Giudice mi invitava anche a rivisitare il valore di stima stante il notevole lasso di tempo intercorso dalla sua formulazione iniziale, segnalando eventuali significative discrepanze rispetto ai valori attualmente proposti dal mercato immobiliare.

Il Giudice, sempre nella stessa udienza così stabiliva: **"Assegna all'uopo termine di giorni 60** (scadenza al 24.01.2022) **all'ausiliario per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa, con quadro sinottico aggiornato, volta anche a segnalare la eventuale presenza di servitù pubbliche sul compendio."**

1

L'udienza si concludeva con il **rinvio** della procedura **al 21.04.2022**.

## RISPOSTE AI COMPITI RICEVUTI

### 1) Gravami da usi civici, livelli o diritti di natura demaniale

con pec del 26.11.2021 il sottoscritto richiedeva verifica in proposito all'Ufficio per il Patrimonio del Comune di Viterbo che, con nota scritta del 13.12.2021 (**allegato 1**) a firma del dirigente il VI° Settore arch. Massimo Gai (Registro Generale prot. 0117244) attestava che i terreni oggetto della presente procedura **"... non ricadono nel Demanio di Uso Civico."** . L'attestazione viene resa in base alle risultanze desunte dalla relazione istruttoria del perito demaniale geom. Rodrigo Allegrozzi incaricato dalla Regione Lazio con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2407 del 21.10.1994, acquisita al protocollo generale del Comune di Viterbo in data 19.05.1997 con n. 8023/1 il 15.01.1998.

## 2) Accessi dalla pubblica via

Effettuato il necessario sopralluogo in via Vezza, nella frazione di Grotte Santo Stefano nel Comune di Viterbo, si è in grado di relazionare compiutamente in merito:

**LOTTO 1** – ha accesso al p.terra dal **civico 37** (*allegato 4 – foto 2*) direttamente dalla via pubblica in corrispondenza del vano soggiorno, tale riferimento è peraltro riportato anche nella documentazione catastale. Ulteriore accesso dalla pubblica via si ha, sempre al p.terra, in corrispondenza del vano cucina.

**LOTTO 2** – ha accesso al p.primo in corrispondenza del **civico 33** (*allegato 4 – foto 1*) direttamente dalla via pubblica, tale riferimento è peraltro riportato anche nella documentazione catastale. L'accesso all'appartamento si ha tramite una scala scoperta che dal p.terra conduce al p.primo incidendo sulla corte scoperta.

**Per quanto sopra esposto si attesta che per l'accesso ad entrambi i lotti non necessita costituire servitù incidenti sul valore di stima.**

2

## 3) Valore di stima

L'elaborato peritale originario riporta la data dell' 08.04.2014, quindi la valutazione espressa in quel momento è ovvio che non può che essere eccedente rispetto alle attuali quotazioni di mercato visto il notorio andamento negativo che ha registrato il mercato immobiliare nel periodo intercorso.

Per esprimere concretamente il valore di tale deprezzamento si sono consultate le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e della CCIAA-VT, tramite il suo Ufficio Statistica.

Entrambe le rilevazioni segnalano un **decremento medio dei valori immobiliari nell'ordine del 25%**; dato questo sostanzialmente confermato dalle quotazioni rilevabili dal mercato gestito dalle Agenzie Immobiliari.

**NOTA SULLE SUPERFICI CONTEGGIABILI E SULLE VALUTAZIONI**

L'elaborato peritale non specifica se i dati metrici esposti nei conteggi valutativi rappresentano la *superficie lorda* (comprensiva quindi di murature perimetrali e tramezzature interne) o la *superficie netta* (corrispondente a quella calpestabile, escluse quindi murature) degli immobili d'interesse.

In particolare i dati esposti nella c.t.u. sono i seguenti:

**LOTTO 1 - appartamento mq. 74 / terreno mq. 34**

**LOTTO 2 - appartamento mq. 90 / terreno mq. 41 / terrazzo mq. 13**

Dalla consultazione dei dati e grafici catastali si ricavano le seguenti dimensioni:

**LOTTO 1**

**Superficie lorda mq. 104 / terreno mq. 34**

**Superficie netta mq. 80 / terreno mq. 34**

**LOTTO 2**

**Superf. lorda mq. 96 / terreno mq. 41 / terrazzo mq. 13 / scala mq. 7**

**Superf. netta mq. 70 / terreno mq. 41 / terrazzo mq. 13 / scala mq. 7**

Dal confronto dei dati ritengo che il precedente Ausiliario del Giudice intendesse parametrare la sua valutazione alle superfici utili degli immobili in questione; questa scelta mi trova concorde, quindi si procede alla rivisitazione della valutazione tenendo conto della riduzione dei valori unitari del 25% applicati però alle superfici nette come sopra ridefinite.

**LOTTO 1**

Appartamento - sup. netta mq. 80 x €/mq. 1.050,00 = € 84.000,00

Terreno - superficie mq. 34 x €/mq. 50,00 = € 1.700,00

**Valutazione LOTTO 1, in cifra tonda ..... € 85.000,00**

*euro ottantacinquemila/00*

*Valutazione precedente € 106.000,00*

**LOTTO 2**

Appartamento - sup. netta mq. 96 x €/mq. 900,00 = € 86.400,00

Terreno - superficie mq. 41 x €/mq. 50,00 = € 2.050,00

Scala esterna - superficie mq. 7 x €/mq. 450,00 = € 3.150,00

Terrazza - superficie mq. 13 x €/mq. 450,00 = € 5.850,00

**Valutazione LOTTO 2, in cifra tonda ..... € 97.000,00**

*euro novantasettemila/00*

*Valutazione precedente € 120.000,00*

#### 4) Servitù pubbliche

Considerando tutto quanto sopra esposto si può affermare che **i due compendi immobiliari** oggetto della presente procedura **non risultano gravati da alcuna servitù pubblica.**

### NOTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE CATASTALE

#### LOTTO 1

La mappa catastale riporta impropriamente la particella 635 priva della campitura grigia che caratterizza i fabbricati, come invece dovrebbe correttamente essere, essendo essa interamente interessata da una quota dell'appartamento censito, al Catasto dei Fabbricati, con la particella 465. Rispetto alla rappresentazione catastale dei luoghi si evidenzia lo scorrimento verso sud-est della sagoma d'ingombro del Lotto 1 in modo da generare lo scollamento evidente con la sagoma del Lotto 2 (**allegato 4 – foto 3-4**); tale operazione, almeno da una rappresentazione approssimativa, sembrerebbe portare l'ingombro del fabbricato di cui al Lotto 1 sull'area pubblica, ciò ritenendo ben rappresentati i fabbricati adiacenti di vecchia fattura.

La particella 461 quindi allo stato odierno presenta una consistenza reale diversa da quella catastale ferma ad un frazionamento del 26/02/1987, epoca ben precedente ai lavori di ristrutturazione con i quali si è ridefinita la consistenza del fabbricato.

Si segnala una difformità fra l'ultima pratica edilizia approvata (DIA n. 594/07) e la rappresentazione grafica proposta dalla scheda catastale, la difformità è riscontrabile al p.primo ove il bagno, nella scheda catastale, è rappresentato di ben minore consistenza rispetto a quello graficizzato nella DIA (**allegato 3**). Dalla documentazione fotografica riscontrata nella c.t.u. originaria si evince che la reale consistenza del bagno è quella riportata nell'elaborato urbanistico e quindi è necessaria la sola Variazione Catastale che presumibilmente prevede un costo di € 500,00, onere del quale si è tenuto conto nella proposizione della valutazione.

Tribunale di Viterbo – esec.imm. n. 251/2012 – integrazione CTU per l'udienza del 21.04.2022



**Lotto 2**

La scala esterna per l'accesso al p.primo, graficizzata sulla scheda catastale della particella 458-3/462-3 grava di fatto sulla particella 459, facente comunque parte della consistenza del Lotto 2, modificandone di fatto la consistenza; un rilievo puntuali potrebbero fare emergere anche un interessamento dall'ingombro della scala della particella 461 facente invece parte del Lotto 1.

La mappa catastale indica, graffato alla particella 459, un resede di area scoperta di mq. 4 circa adiacente al lato minore con esposizione nord-ovest, in loco però si riscontra che su di esso insiste un piccolo fabbricato con accesso dalla pubblica via che non risulta graficizzato nella scheda catastale del Lotto 2 e del quale si ignora il possessore (*allegato 4 – foto 6*).

**Queste situazioni non sono state evidenziate nella ctu originaria e quindi si ritiene opportuno un approfondimento d'indagine. (*allegato 2*)**

La ricognizione e trasposizione dei luoghi, come oggi consolidati, sulla mappa catastale comporta un onere di € 3.000,00 (*euro tremila/00*) oltre gli accessori di 5 legge del quale non si è tenuto conto nella formulazione dei valori stimati; **ferme le conseguenze in caso di interessamento del patrimonio pubblico.**

***Si conferma sul punto ogni altra situazione evidenziata dal precedente perito.***

## NOTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE URBANISTICA

**LOTTO 1**

Nella c.t.u. originaria si cita la Conc. Edil. n. 8192/2002 (prat. edil. 205/2002) come quella all'origine della edificazione, rilasciata a nome di XXXXXXXXX, volturata poi, con la Conc. Edil. 8391/2003 (prat. edil. 163/2003), rilasciata in favore di XXXXXXXXXXXXX; si fa seguire a questa la DIA in variante n. 594/2007.

Dalla consultazione di quest'ultimo documento si evince che esso riguarda *"lievi varianti a quanto autorizzato con il permesso di costruire n. P032/04 (prat. edil. 332/02) ..."*. La ctu originaria non cita, ne allega, il PdC n. P032/04, ciò comunque non inficia la verifica sostanziale della corretta posizione urbanistica dell'immobile in quanto tale documento risulta superato dalla citata DIA; si rileva soltanto la incompletezza dell'elenco dei provvedimenti urbanistici rilasciati che viene sanata con la presente nota.

## **LOTTO 2**

Nella c.t.u. originaria il perito desume *"... vista la tipologia edilizia del fabbricato ..."* che la sua edificazione risale ad epoca precedente il 1967 e quindi ne attesta la sua regolarità urbanistica.

Dalla consultazione della visura catastale si evince che il 18.02.1995 è stata presentata la Variazione n. 15657 (in atti dal 21.02.2000) per *"fusione ed ampliamento"* delle originarie particelle 458-2/462-2; si ritiene che per questa tipologia di intervento fosse necessaria la richiesta di un provvedimento urbanistico comunale del quale invece l'ausiliario non ha trovato traccia.

Lo stesso tecnico ha riscontrato peraltro ulteriori difformità fra lo stato dei luoghi e la scheda catastale per le quali ipotizza la necessità di una Sanatoria Edilizia e della successiva Variazione Catastale prevedendone un onere complessivo di € 5.000,00 del quale si è tenuto conto nella valutazione del bene; ritengo che quanto segnalato al comma che precede possa essere ricompreso nella prassi burocratica indicata ad oneri invariati.

***Si conferma sul punto ogni altra situazione evidenziata dal precedente perito.***

## CONCLUSIONI

### **Alla luce delle incongruenze nel dettagliatamente sopra evidenziate:**

- confusa rappresentazione grafica del compendio immobiliare,
- mancata evidenziazione di non conformità catastale Lotto 1,
- mancata indicazione di un PdC inerente il Lotto 2 ed indeterminatazza delle sue difformità catastali ed urbanistiche,
- mancata indicazione dell'accessorio graffato al Lotto 2,
- inesatta indicazione delle superfici di entrambi i lotti,
- necessità di aggiornamento delle valutazioni di mercato,

### **suggerisco di procedere alla stesura di una aggiornata versione della**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio** che tenga conto di portare a soluzione le criticità elencate; l'eventuale incarico da affidare dovrà prevedere espressamente la possibilità di accedere alle proprietà pignorate e di potersi avvalere di collaboratori per lo svolgimento dei rilievi topografici.

Considerando la formulazione dell'incarico ricevuto, con la redazione delle presenti note e con la produzione degli allegati enumerati, reputo di aver portato a termine il compito affidatomi.

7

Rimango comunque a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione.

### **Allegati:**

- 1) certificazione comunale circa l'assenza di usi civici
- 2) riassunto della situazione catastale
- 3) difformità catastali rilevate nel Lotto 2
- 4) elaborato fotografico

Vitorchiano, 24 gennaio 2022

  
